

77- Bedrijventerrein De Stroet



Ligging deelgebied.



Morfologie en kwaliteitsniveau deelgebied.



Het bedrijventerrein gezien vanaf de Postweg.

Gebiedsbeschrijving

Ruimtelijke structuur

Bedrijventerrein De Stroet ligt ten westen van Lunteren, dicht bij de provinciale weg N30. Het wordt volledig omgeven door het buitengebied van Lunteren. De Postweg loopt boven het bedrijventerrein langs en is een belangrijke route binnen de gemeente. Het gebied wordt ontsloten door een centrale wegenlus. Het (oorspronkelijke) Hullerpad heeft een secundair karakter. In dit gebied komen zowel bedrijfspanden als (bedrijfs)woningen voor. Vanaf de jaren zestig hebben bedrijven zich aan het Hullerpad gevestigd. Relatief veel nieuwbouw heeft plaatsgevonden ten oosten van het Hullerpad. Deze nieuwbouw domineert het deelgebied. Er vindt voornamelijk lichte bedrijvigheid plaats. Het wegenprofiel is ruim en orthogonaal opgezet. Rooilijnen lopen evenwijdig de straat.

Perceel

De panden zijn midden op de kavels geplaatst, waarbij de bedrijfsruimten een groot gedeelte van de kavel innemen. Hoofdgevels zijn op de openbare ruimte gericht. De bebouwing is op ruime afstand van de straat gesitueerd.

Massa en vorm

De woningen zijn allen vrijstaand en hebben een bouwlaag met zadeldak die veelal haaks op de straat staan. Deze woningen zijn opgebouwd uit rechte vormen. De bedrijfspanden hebben een hoogte van maximaal 10 meter. De vormen van de panden varieert. Expressieve en vrije vormen wisselen eenvoudige en rechte vormen af. Gestileerde gevels en gevelindeling komen dus ook voor. Dit geeft het terrein een hogere beeldkwaliteit. De massaopbouw in het deelgebied verschilt. Dit is overigens kenmerkend voor een bedrijventerrein.



Voorbeeld van een bedrijfswoning met een eigen vorm t.o.v. het bedrijfspand.



Bedrijfswoningen aan het Hullerpad staan enigszins geclusterd.



Oriëntatie van bebouwing met een hoge ruimtelijke kwaliteit op de Postweg.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

Het kleurgebruik van de bedrijfspanden is zeer divers, er wordt gebruik gemaakt van zowel felle als ingetogen kleuren. Materiaalgebruik is tevens divers: bakstenen, kunststof, glas en aluminium treft men aan. Reclame-uitingen zijn ingetogen. De detailering van de nieuwere bedrijfspanden is per gebouw uniek. Er is veel aandacht besteed aan de architectuur en visueel-ruimtelijke kwaliteit.

De woningen aan het Hullerpad hebben dezelfde kleurstelling, rode bakstenen en donkere daken. Ze zijn voorzien van overstekken. Afwerkingsmaterialen verschillen.

Waardebepaling en ontwikkelingen

De waarde van dit deelgebied is gelegen in de visueel-ruimtelijke aspecten van de bedrijfspanden die zorgen voor een hoge beeldkwaliteit. De diversiteit in kleur- en materiaalgebruik geven de bedrijfspanden een eigen identiteit. De woonfunctie is ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie in het gebied. Het gebied is nog in ontwikkeling.

Welstandsbeleid

Voor bedrijfsterreinen in de gehele gemeente Ede geldt een regulier welstandsbeleid. Deze gebieden hebben vanuit het perspectief van de gemeente geen zware welstandstoetsing nodig. Extra aandacht dient er te zijn voor de ruimtelijke kwaliteit, vooral aan de Postweg en de provinciale weg.

Aanvullend beleid

Voor het deelgebied is het beeldkwaliteitsplan De Stroet II vigerend. Het beeldkwaliteitsplan is inhoudelijk en juridisch gekoppeld aan het bestemmingsplan en de bouwverordening. Indien de in deze nota gestelde criteria en de gestelde randvoorwaarden in het beeldkwaliteitsplan de bestemmingsplanvoorschriften niet geheel corresponderen, dan zijn de voorschriften bepalend.



Sloot en houtwal langs bebouwing zorgen voor een landschappelijke inpassing.



Combinatie van ronde en hoekige vormen geven het gebouw een eigen identiteit.



Ieder bedrijf heeft een eigen uitstraling. Hier een voorbeeld aan de Kauwenhoven.

Welstandscriteria

Algemeen

- De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk.

Ruimtelijke structuur

- Bedrijfswoningen staan in de voorgevelrooilijn (B)*.

Perceel

- Opslag moet zo veel mogelijk aan het zicht worden onttrokken.
- De gebouwen liggen evenwijdig of haaks op de weg en zijn daarop met representatieve gevels georiënteerd (B).
- Kantoor/ entree in de representatieve gevel.
- Woningen en/ of kantoorgedeelten dienen aan de voorzijden van de bedrijfspanden te worden gebouwd.

Massa en vorm

- Bedrijfswoningen zijn als afzonderlijke eenheid herkenbaar.
- Kantoorgedeelten zijn als afzonderlijke eenheid herkenbaar.
- Bij grotere bouwmassa's dient een gevelgeleding en/ of segmentering aangebracht te worden.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- Gebruik van baksteen in kantoorgedeelten en/ of representatieve gevel.
- Erfafscheidingen worden groen en/ of donker geschilderd.
- Materiaal- en kleurgebruik dienen te worden afgestemd op de naastgelegen panden en de specifieke ligging in het plangebied (aan de randen geen felle kleuren).

Aanvullende criteria reclame:

- Reclame-uitingen op en aan gevels dienen nadrukkelijk harmonieus te worden geïntegreerd en ondergeschikt aan het totale gevelbeeld te worden aangebracht.

* Welstandscriteria met een (B) kunnen tevens in het bestemmingsplan vermeld staan. Het bestemmingsplan is inhoudelijk en juridisch het toetsingsinstrument. Indien de in deze nota gestelde criteria en gestelde randvoorwaarden niet corresponderen met de bestemmingsplanvoorschriften, dan zijn de bestemmingsplanvoorschriften ten allen tijde bepalend. De criteria zijn in dit geval indicatief.

Aanvullende criteria Postweg en provinciale weg:

Geen. De bestaande bebouwing en/ of functie van het gebied of straat geven geen aanleiding voor het toepassen van een bijzonder welstandsbeleid.